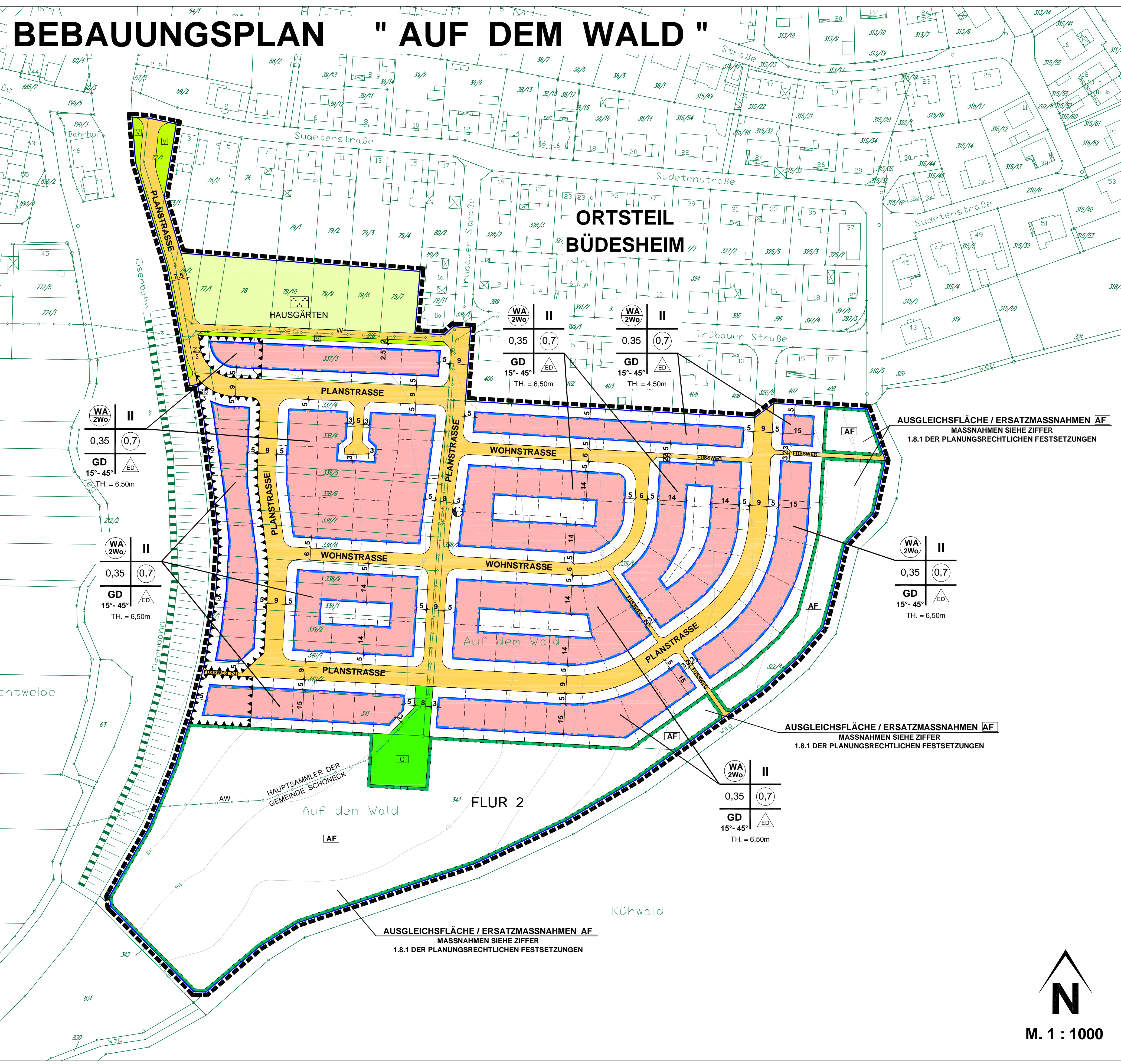


# BEBAUUNGSPLAN " AUF DEM WALD "



- Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90
- Füllschema der Nutzungsschablone**  

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform / Dachneigung	Bauweise
  - Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  

**WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO  
 Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
 Pro Einzelhaus und Doppelhaus sind höchstens 2 Wohnungen zulässig, das entspricht 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte

**0,7** Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO  
**0,35** Grundflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 19 BauNVO  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO  
**TH = 4,50m** maximale Traufhöhe über Verkehrsfläche
  - Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  

**II** Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - § 20 (2) BauNVO
  - Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  

**III** Baugrenze § 23 (3) BauNVO  
**AF** Überbaubare Grundstücksflächen

- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**  

**II** Straßenverkehrsfläche  
**WB** Verkehrsgrünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB**  

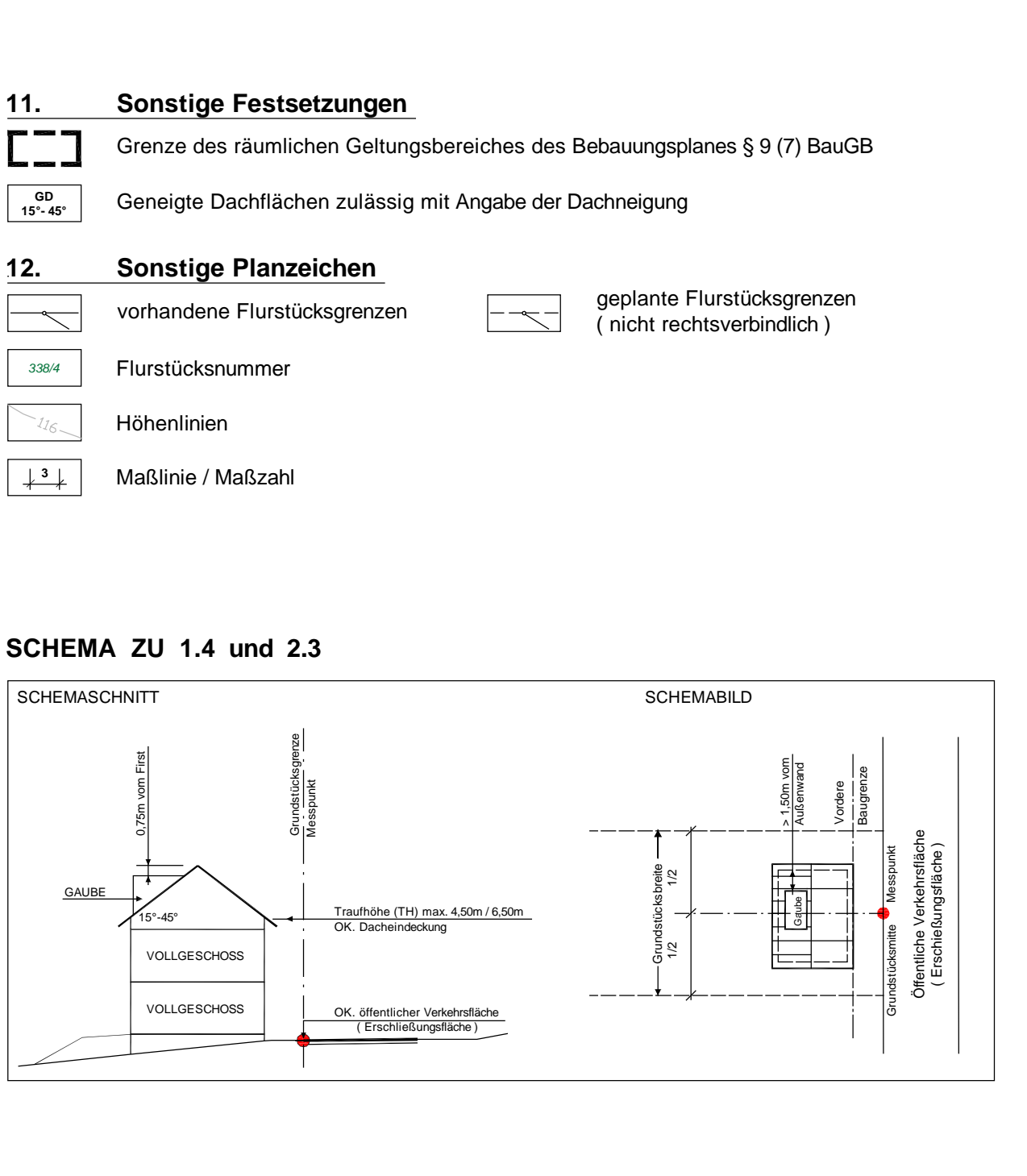
**II** Flächen für Versorgungsanlagen  
 Zweckbestimmung: Elektrizität ( Trafostation ) Standortthiwms
- Hauptabwasserleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**  

**II** unterirdisch, Hauptabwassersammler der Gemeinde Schöneck  
**III** unterirdisch, Wasserleitung der Stadtwerke Hanau
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB**  

**II** Öffentliche Grünfläche  
 Zweckbestimmung: Kinderspielfeld  
**III** Private Grünfläche  
 Zweckbestimmung: Hausgärten
- Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich § 9 (1a) BauGB**  

**AF** Ausgleichsfläche
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB**  

**II** Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB  
 Maßnahmen siehe Ziffer 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen



- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB**
  - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
  - Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
 Die offene Bauweise ist festgesetzt. In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
  - Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB**  
 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist in die Nutzungsschablone eingeschrieben. In dem mit WA/ZWO festgesetzten Gebieten sind höchstens 2 Wohnungen zulässig. In der festgesetzten Grundflächenzahl und der erforderlichen Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt das Einzel- und Doppelhaus. Pro Doppelhaus sind höchstens 2 Wohnungen zulässig; das entspricht 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte.
  - Höhe baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**  
 Die Traufhöhe ist mit 4,50m bzw. 6,00m als Höchstmaß festgelegt. Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche (Hinterkante an der Grundstücksgrenze in der Grundstücksskizze) und der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante Dachneigung). Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Eckneigungsfläche anzunehmen.
  - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB**  
 Innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Umgrenzung sind folgende Maßnahmen festgesetzt: Für die Fassaden (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von Räumen, die zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer, Kinderzimmer) und in Richtung Westen ausgerichtet sind, sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten für den Lärmgegenbereich III nach den Tabellen 8 und 9 der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzuhalten. Das erforderliche Schalldämm-Maß er.f.w.res. muss hierbei >35dB betragen. Hinweis: Die Schalldämmung von Fenstern ist jedoch nur wirksam, wenn die Fenster geschlossen sind. Für Schlafräume - einschließlich Kinderzimmer - wird an der Westseite der westlichen Gebäudereihe daher zusätzlich eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung empfohlen (z.B. in den Fensterrahmen integrierte schalldämmte Lüftungsöffnungen).
  - Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**  
 Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen bis einschl. 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.
  - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB**
    - Grünflächen- und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB**  
 In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Gärten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.
    - Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnsseite hin**  
 Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnsseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Gehölze (z.B. Pappel), sowie rankende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand ist entsprechend dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz zu wählen.
    - Artenliste**  
 Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.7.1 sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.  

Bäume: STU 14/16 cm	Straucher: H 80/100 cm
Feldahorn	Kornelkirsche
Spitzahorn	Roter Hartriegel
Acer platanoides	Cornus mas
Bergahorn	Cornus sanguinea
Acer pseudoplatanus	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Carpinus betulus	Euconymus europaeus
Säulenhainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'
Liguster	Ligustrum vulgare
Winterlinde	Tilia cordata
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Stieleiche	Quercus robur
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Quercus robur 'Fastigiata'	Sambucus nigra
Sorbus aucuparia	Viburnum lantana
Schwarzer Holunder	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	
Schlehe	

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO**
  - Anlagen von Zisternen § 9 (4) BauGB in Verb. mit 81 HBO**  
 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisterne beträgt 3,0 cbm pro WE, jedoch mind. 4,5 cbm pro Grundstück. Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem Kanalnetz zuzuführen.
  - Regenwassernutzung**  
 Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) ist festgesetzt. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1989 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlaß der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III 7-79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.
  - Dachgestaltung Dachform/Dachneigung**  
 In den festgesetzten Baugebieten sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 15°, maximal 45°.  
**Dacheindeckung/Dachfarbe**  
 Es ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe rot bis rotbraun sowie Grautöne zulässig.  
**Dachaufbauten**  
 Giebeln sind als Sattel-, Schleppe- oder Torngiebel auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Giebeln haben vom First einen Mindestabstand von 0,75m und der Giebelwand mindestens 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Giebeln auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.
  - Doppelhäuser und Garagen**  
 Doppelhäuser und Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen. Es ist ein maximaler Gebäudeversatz von 1,50m zulässig.
  - Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Vorgartengestaltung**  
 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Okopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn die Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird. Pro Grundstück werden max. 65% der Straßenverkehrsfläche für PKW-Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezufahrt zugewiesen. Die verbleibenden Restflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit mindestens 25%-igem Gehölzanteil (siehe Artenliste) gärtnerisch zu gestalten.
  - Flachdachgaragen**  
 Flachdachgaragen sind aus ökologischen Gründen als dauerhaft begründete Dächer auszuführen.
  - Einfriedigungen**  
 Strassenseitige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
  - Farbgebung baulicher Anlagen**  
 Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Die Außenwände sind in einem hellen, gedackten Farbton zu gestalten. Ausserdem sind Verkleidungen aus Holz und vorgemauerten Klinkern zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

- HINWEISE**
  - Sonnenkollektoren sind erwünscht. Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen. Die Hauptfächrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
  - Der kulturfähige Unterboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.
  - Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staat, Umweltamt Frankfurt, oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
  - Im Plangebiet kann mit Bodenkontaminationen gerechnet werden. Sollten bei Erdarbeiten Bodenkontaminationen bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

- Aus Gründen der rationellen Energienutzung (§ 81 Abs. 2 HBO) und des Klimaschutzes sollten für die Raumwärme und Warmwassererzeugung Feuerungsanlagen eingesetzt werden, die das Umweltschadstoff "Blauer Engel" besitzen oder den Anforderungen des Umweltschadstoff "Blauer Engel" genügen.
- Die Anzahl der Stellplätze sowie deren Gestaltung richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schöneck in der jeweils gültigen Fassung.
- Zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten sind im Gebiet des Bebauungsplanes nur Außenleuchten zulässig, deren Beleuchtungskörper nicht wärmer als 50° C werden bzw. eine geringe Oberflächentemperatur aufweisen, ein lempfenfreundliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen und geschlossen sind. Ferner sollten die Lampen direkt vor stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.
- Regenerative Energieträger (Sonne, Wind, Biomasse z.B. Holz) sollten, wo dies sinnvoll möglich ist, eingesetzt werden. Die Dächer der Gebäude sind so auszurichten, dass auch zu einem späteren Zeitpunkt der Einsatz von Sonnenkollektoren zum Zwecke der Strom bzw. Warmwassererzeugung möglich wird.
- Gebäude in Passivenergiebauweise, die der Förderrichtlinie der Kreditanstalt für Wiederaufbau zum KW-Energiehaus 40 mit einem Heizwärmebedarf der nicht mehr als 15 kWh/m² Wohnfläche pro Jahr betragen, entsprechen, werden empfohlen.
- Im Plangebiet muss mit hohen Grundwasserständen, insbesondere bei Hochwasserereignissen an der Nidder gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, die Kellergeschosse der Gebäude bautechnisch als "weiße Wanne" auszuführen.
- Zum Schutz vor Belastungen durch Rauchgasimmissionen von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist deren Betrieb im Plangebiet nur zulässig, wenn die entsprechenden DIN - Normen, VDI - Richtlinien sowie Zulassungen erfüllt werden.

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132. Zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2005 (GVBl. I S. 434).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142).

### VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat am 29.11.2001 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf dem Wald" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 15.12.2001.
- VERFAHREN**  
 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf erfolgte, mit Bekanntmachung am 19.03.2005, vom 20.04.2005 bis 08.04.2005.  
 Eine erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte, mit Bekanntmachung am 12.04.2005, vom 24.10.2005 bis 25.11.2005.  
 Eine zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte, mit Bekanntmachung am 15.10.2005, vom 24.10.2005 bis 25.11.2005.
- SATZUNGSBESCHLUSS**  
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck hat am 09.03.2006 den Bebauungsplan "Auf dem Wald" gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als SATZUNG beschlossen.

Schöneck, den ..... Bürgermeister

- AUSFERTIGUNG**  
 Hiermit wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes "Auf dem Wald" mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 09.03.2006 übereinstimmt.  
 Schöneck, den ..... Bürgermeister
- INKRAFTTRETEN**  
 Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs. 2 BauGB wurde nicht durchgeführt, weil der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt wurde. Am ..... wurde der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo die Satzung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
 Schöneck, den ..... Bürgermeister

Hanau - Wolfgang, den 14.03.2006

KATASTERBESCHNEIDUNG  
 Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 28.02.2003 überein.

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Schöneck durch die Planungsgruppe Zimmer + Egel Gur erarbeitet.

## BEBAUUNGSPLAN " AUF DEM WALD "

GEMEINDE SCHÖNECK  
ORTSTEIL BÜDESHEIM

**PLANUNGSGRUPPE**  
ZIMMER + EGEL GUR

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG

TECHNOLOGIEZENTRUM  
RODENBACHER CHAUSSEE 6  
63457 HANAU - WOLFGANG  
PHONE 0 61 81 / 58 21 76-79 FAX 0 61 81 / 58 21 75  
e-Mail: Planungsgruppe-ZEG@online.de  
www.Planungsgruppe-ZEG.de

**M. 1:1000**

PROJEKT-NR. 01078 - 00

VERFAHRENSSTAND SATZUNG

BEARBEITET ZIMMER / EGEL  
GEZEICHNET EGENTENMEIER  
GEPRÜFT ZIMMER / EGEL  
FERTIGGESTELLT 14.03.2006

D:\a1-zeg-projekte\projekte 2001\01078-00\04 Bebauungsplan-Bestand-Ausgleich\ÜBERSICHTSKARTE

**Bebauungsplan " Auf dem Wald "**

ÜBERSICHTSKARTE